

SKRIPSI

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SUKOHARJO



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat-Syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

APRILIA WULANDARI
C100140255

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Dosen Pembimbing



(Dr. Shallman S.H., S.E., MM., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH
TERHADAP SERTIFIKAT GANDA
DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SUKOHARJO

Oleh:

APRILIA WULANDARI

C100140255

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Selasa, 07 Agustus 2018
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman S.H.,S.E.,MM.,M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, SH., MH
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Nuswardhani, SH.,SU
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimyati, SH., M.H)

NIK. 537/NIDN.072708503

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : Aprilia Wulandari

NIM : C100140255

Alamat : Gergunung, Rt 01 Rw 09 Gergunung Klaten Utara Klaten

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Dalam penulisan karya ilmiah ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali yang telah tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki maupun dalam daftar pustaka.
3. Karya tulis ini murni berasal dari gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia untuk menjamin dan menanggung secara pribadi.

Surakarta, 7 Agustus 2018

Yang menyatakan



APRILIA WULANDARI
C100.140.255

MOTTO

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap,”

(QS. Al-Insyirah: 6-8)

“Allah akan meninggikan derajat orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang memiliki ilmu pengetahuan.”

(Qs. Al-Mujadillah: 11)

Memulai dengan penuh keyakinan

Menjalankan dengan penuh keikhlasan

Menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan

(Penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan lancar dan baik.
2. Kedua orang tua yang penulis yang telah mendo'akan, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Kakak, adik serta keponakan-keponakan yang selalu memberikan semangat dan dukungan hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini.
4. Dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, kritikan, serta saran dalam proses pembuatan skripsi ini.
5. Sahabat dan teman-teman yang penulis sayangi yang selalu mendukung dan memberikan motivasi kepada penulis.
6. Seluruh Dosen dan Staff/Karyawan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
7. Almamater tercinta Universitas Muhammadiyah Surakarta.

\

PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SUKOHARJO

Aprilia Wulandari
C100140255
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
2018

ABSTRAK

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk mati pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Sedemikian pentingnya tanah bagi manusia sehingga menimbulkan keinginan untuk menguasai dan memilikinya. Rasa ingin memiliki inilah yang pada akhirnya akan menimbulkan sengketa pertanahan. Salah satu permasalahannya adalah timbulnya sertifikat hak milik ganda (overlapping). Sertifikat ganda terjadi karena adanya dua sertipikat di satu bidang tanah yang dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional. Akibat adanya tumpang tindih hak baik secara keseluruhan maupun sebagian, hal ini yang menimbulkan sengketa antara para pihak. Permasalahan yang akan dibahas factor apa saja yang menyebabkan sertipikat ganda di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Bagaimana proses penyelesaian sengketa sertipikat ganda di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo. Proses penyelesaian sengketa dilakukan dengan mediasi. Tindak lanjut dari proses mediasi yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo adanya salah satu dari para pihak membayar ganti rugi yang telah disepakati.

Kata Kunci: *penyelesaian sengketa, sertipikat ganda, mediasi sengketa tanah*

SETTLEMENT OF LAND DISPUTE ON DOUBLE CERTIFICATE IN NATIONAL LEGAL AGENCY SUKOHARJO

ABSTRACT

The soil is very close to the human life. Everyone is of course not only in his life, to die any man is still living a piece of land. Written for everyone. A sense of wanting to have a subject that will eventually lead to land disputes. One of the problems is the emergence of multiple ownership certificates (overlapping). Double certificates occur because there are two certificates in one office issued officially by the National Land Agency. As a result of the overlapping of rights in whole or in part, this is what causes disputes between the parties. Issues that will issue any factors that cause double certificate in the National Land Agency Sukoharjo District. How is the process of double certificate in the National Land Agency of Sukoharjo Regency. The process of completion is done by mediation. Follow up of the mediation process conducted by the National Land Agency of Sukoharjo Regency by providing one of the parties paying the agreed compensation.

Keywords: *direct dispute, multiple certificate, mediation of land disputes.*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA TANAH TERHADAP SERTIFIKAT GANDA DI BADAN PERTANAHAN NASIONAL SUKOHARJO”**.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat terselesaikan bukan hanya atas usaha dan doa'a dari penulis sendiri, namun berkat bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut membantu terselesaikannya penyusunan skripsi ini. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini dengan ketulusan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Muchamad Iksan, S.H.,M.H selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Dr. Shallman Alfarzy S.H.,S.E.,MM.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang dengan sepenuh hati bersedia meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan, nasehat, kritik, dan saran kepada penulis sehingga menjadikan skripsi ini menjadi karya tulis yang sempurna.

4. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mengamalkan ilmu-ilmunya kepada penulis selama penulis menimba ilmu sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
5. Seluruh Staff/Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas informasi, bantuan, serta pelayanannya yang telah penulis peroleh selama ini.
6. Badan Pertanahan Nasional Sukoharjo yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan riset data yang berguna bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi penulis.
7. Orang tuaku tercinta, Bapak Duriyanto dan Ibu Muji Lestari yang telah mendo'akan dan memberikan cinta, kasih sayang, serta dukungan kepada penulis sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.
8. Adikku tersayang, Fadhila Damayanti dan Fatia Putri Yasmin yang selalu mendukung, menasehati dan menyemangati penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Keponakan-keponakan tersayang, Shafira Maharani dan Restu Aji Wicaksono yang selalu menemani penulis saat menulis skripsi ini.
10. Om dan bulek terima kasih yang selalu mendukung, menasehati, dan memberi semangat penulis dalam penulisan skripsi ini.
11. Sahabat tercinta, Indrawatik, Fina Maradika, terima kasih telah menjadi sahabat, keluarga dan teman yang baik bagi penulis yang senantiasa selalu membantu, menyemangati, dan dukungan penulis hingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini.

12. Terima kasih kepada Indra Saputra dan Rennyta Kurniawati yang selalu menyemangati, dan dukungan penulis sehingga penulis berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini.
13. Sahabat-sahabat ku di Fakultas Hukum UMS, Diah Ayu Lestari, Indrawatik, Fina Maradika, Arinta, Ninda, Arum Sellya Terima kasih atas kebersamaan dan dukungannya selama ini.
14. Sahabat baikku Diah Ayu Lestari yang senantiasa menemani, membantu, mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Semua pihak yang membantu kelancaran penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih sudah membantu dan memberikan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, karena sesungguhnya kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Akan tetapi, penulis berharap skripsi karya penulis ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, 7 Agustus 2018

Penulis



Aprilia Wulandari

C 100 140 255

DAFTAR ISI

| | |
|--------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | ii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iv |
| MOTTO..... | v |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | vi |
| ABSTRAK..... | vii |
| <i>ABSTRACT</i> | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI..... | xii |

BAB I PENDAHULUAN

| | |
|---------------------------------|----|
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 8 |
| D. Manfaat Penelitian | 9 |
| E. Kerangka Pemikiran..... | 9 |
| F. Metode Penelitian..... | 11 |
| 1. Metode Pendekatan | 11 |
| 2. Jenis Penelitian..... | 11 |
| 3. Lokasi Penelitian..... | 11 |
| 4. Jenis Data | 12 |
| 5. Metode Pengumpulan Data..... | 13 |
| 6. Metode Analisis Data..... | 13 |
| G. Sistematika Penulisan..... | 13 |

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

| | |
|---|----|
| A. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia..... | 15 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Tanah..... | 15 |
| 2. Tujuan Pendaftaran Tanah | 17 |
| 3. Sistem Pendaftaran Tanah..... | 20 |
| 4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah..... | 20 |
| B. Tinjauan Umum tentang Sertifikat Hak Atas Tanah..... | 22 |
| 1. Pengertian Sertifikat..... | 22 |
| 2. Sertifikat Ganda | 23 |
| 3. Fungsi Sertifikat Tanah..... | 24 |
| C. Tinjauan Umum tentang Sengketa Pertanahan | 26 |
| D. Penyelesaian Sengketa Bidang Pertanahan Hak Atas Tanah | 30 |

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|----|
| A. Gambaran Umum Badan Pertanahan Nasional | |
| Kabupaten Sukoharjo | 33 |
| 1. Visi misi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo | 34 |
| 2. Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten | |
| Kabupaten Sukoharjo | 35 |
| 3. Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional Kabupaten | |
| Kabupaten Sukoharjo | 36 |
| 4. Kronologi Kasus Sertifikat Ganda yang Diselesaikan Melalui | |
| Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sukoharjo | 47 |
| B. Faktor-faktor Yang Menyebabkan Terjadinya Sertipikat Ganda | |
| Tanah Hak Milik di Kabupaten Sukoharjo | 49 |
| C. Proses Penyelesaian Sertipikat Ganda Tanah Hak Milik Oleh Badan | |
| Pertanahan Nasional di Kabupaten Sukoharjo..... | 55 |
| 1. Konflik Tanah Adanya Sertifikat Ganda Yang Di Tangani Oleh | |
| Badan Pertanahan nasional Kabupaten Sukoharjo..... | 58 |
| 2. Prosedur Penyelesaian Sengketa Tanah | 60 |
| 3. Tahap-tahap Pelaksanaan Mediasi | 62 |
| 4. Proses Pelaksanaan Mediasi..... | 67 |

BAB IV PENUTUP

| | |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan | 73 |
| B. Saran..... | 74 |

DAFTAR PUSTAKA